

数读地产 | CAADAnalysis

中国首个房地产大数据月刊

03 月刊 | 总第6期
2018



CAAD
中估联数据



数读地产—3月刊

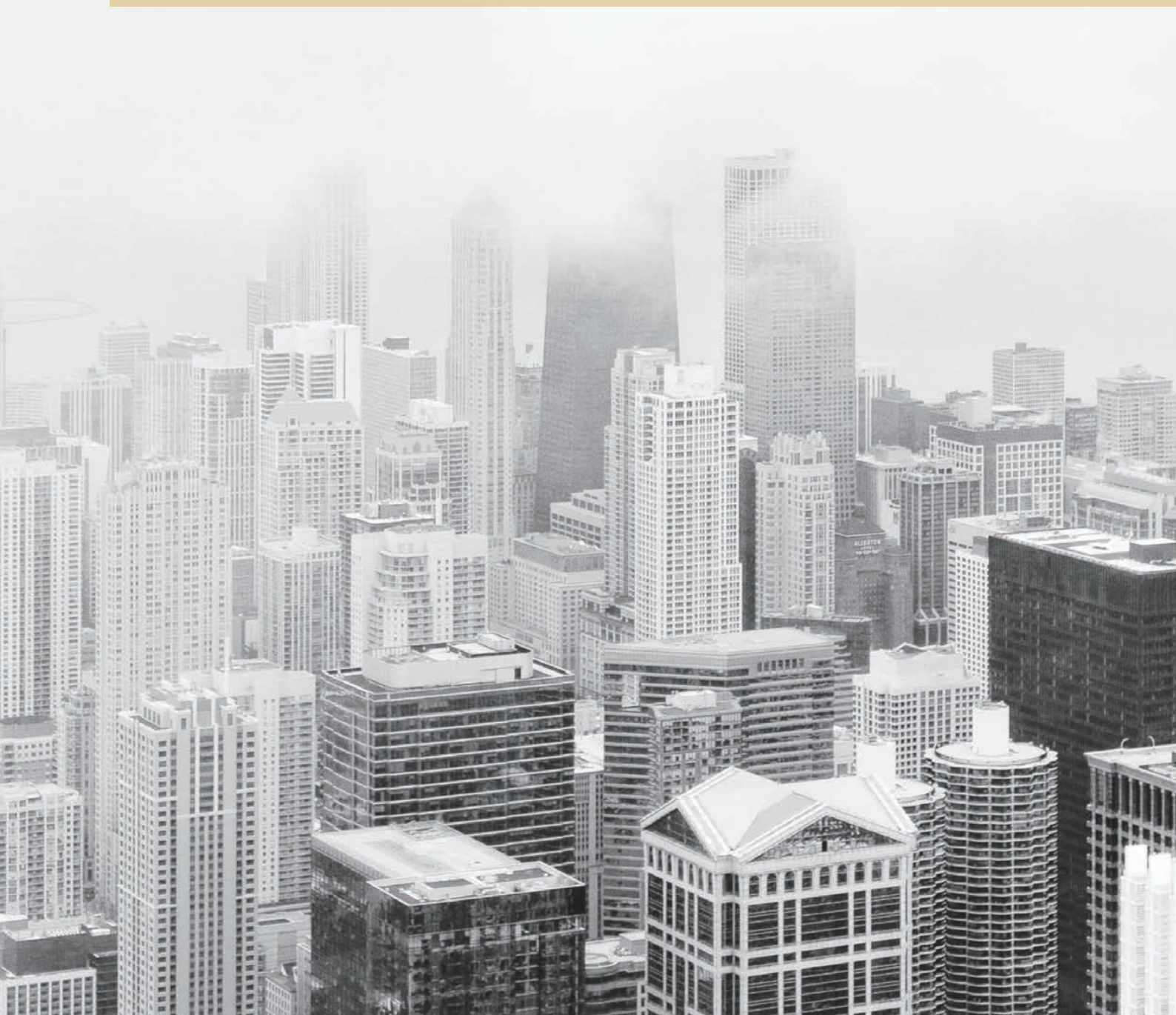
主办单位：上海中估联信息技术有限公司

数据来源：中估数库

数据分析：中估联行200+城数据分析师

算法支持：中估联算法团队

市场研究：颜莉、钱振华、耿后远、余燕清、刘杨春雨、汪宇岚

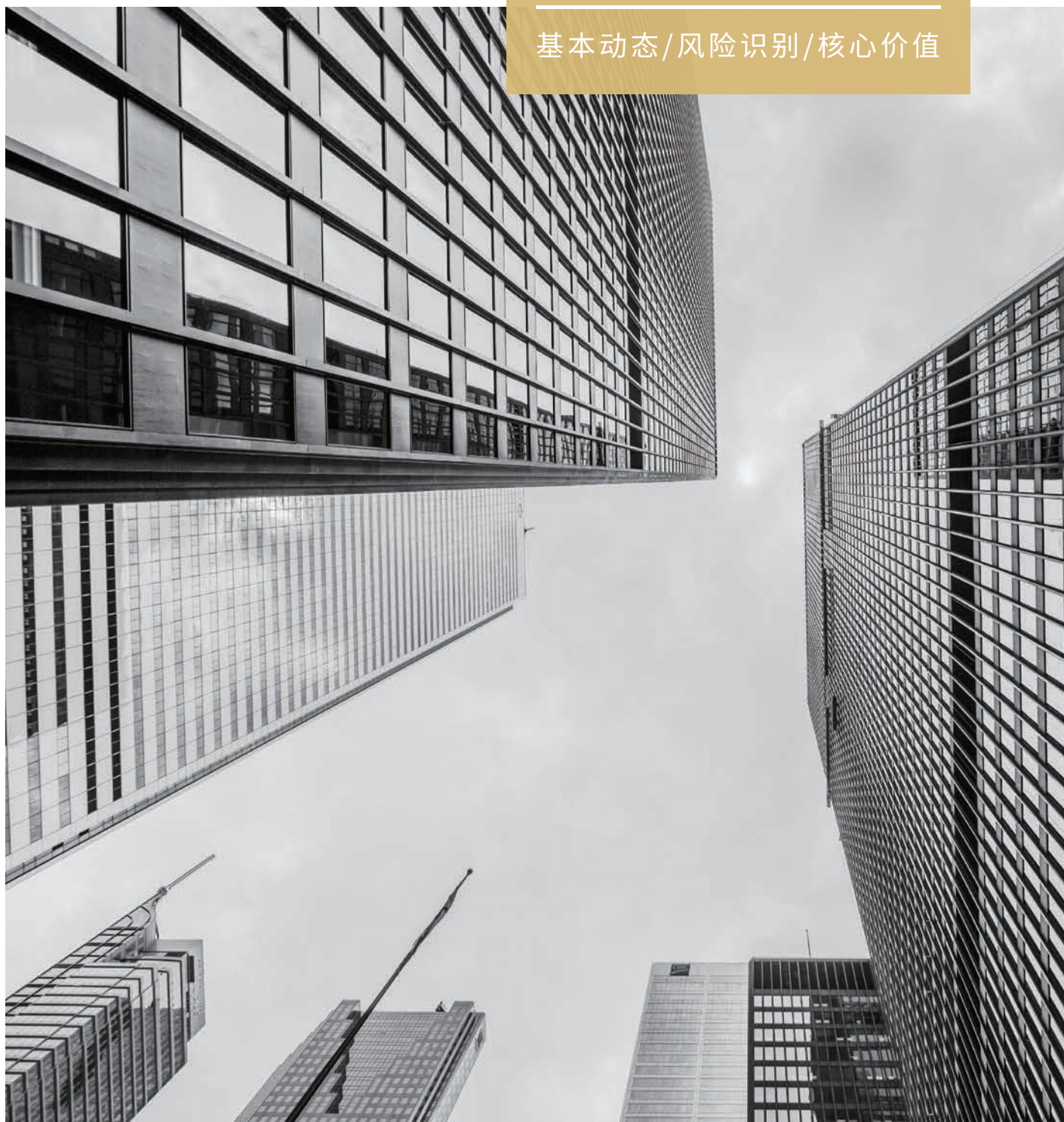


基本动态/ 中估指数 P01 (2018年·3月)	核心 指数	基本动态/ P05 房地产市场城市 月度基价分析 (2018年·3月)
政策走势/ 政府调控指数走势 P08 (一线城市)	趋势 分析	政策走势/ P09 政府调控指数走势 (二线城市)
从十九大到2018两会, 中央传递了哪些信号 P11	深度 解读	P13 土地招拍挂: 从价格竞 争机制到综合竞争机制 的转变
	综合 数据	P17 宏观经济指标
中估指数(各城指标) P22 中估市场指数 P25	中估 数库	P24 LBI指数 (全国土地价格泡沫指数)

核心指数

监控市场的指标体系

基本动态/风险识别/核心价值



中估指数 (2018年·3月)

120.6

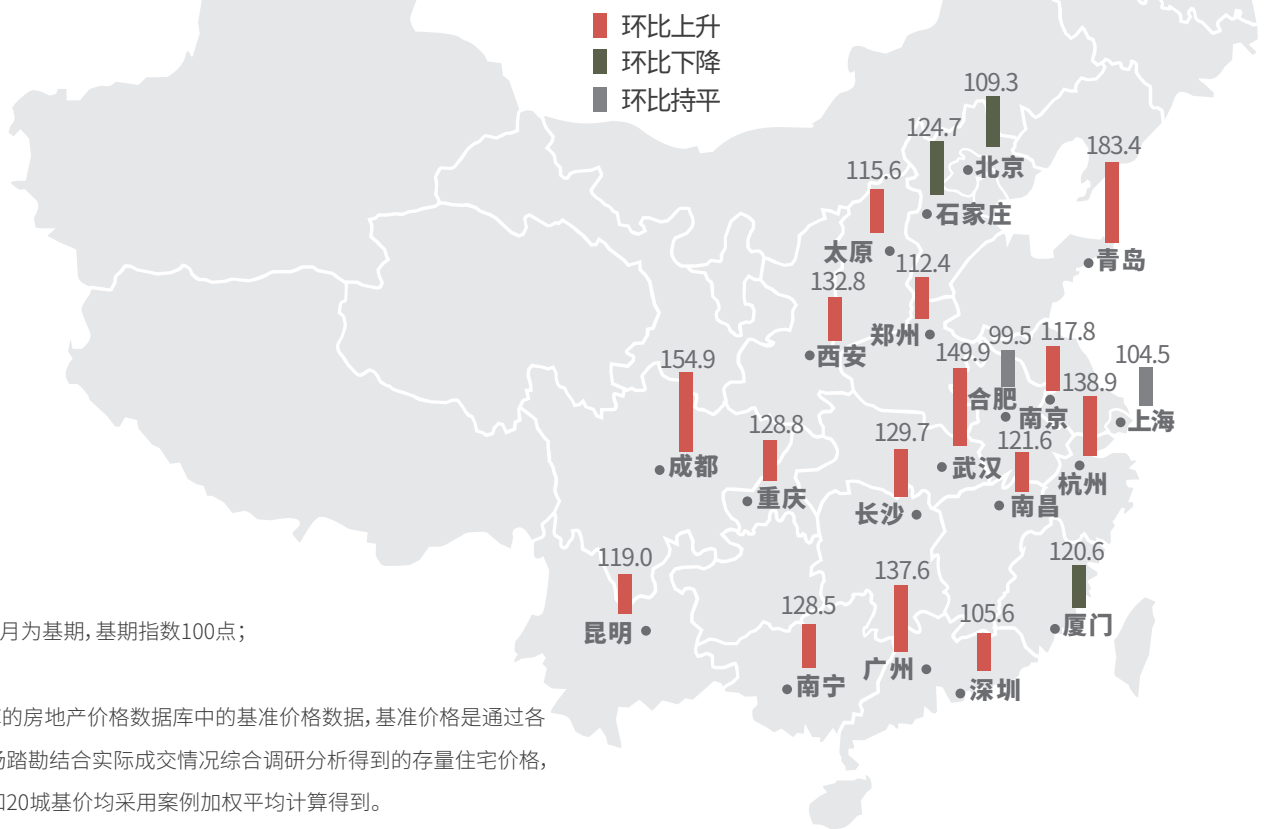
同比 **19.1%**

均价(元) **22,182**

环比 **0.2%**

中位价(元) **15,207**

中估指数-核心20城



1、指数基期:

2017年1月为基期, 基期指数100点;

2、数据来源:

中估数库的房地产价格数据库中的基准价格数据, 基准价格是通过各地估价师现场踏勘结合实际成交情况综合调研分析得到的存量住宅价格, 而城市基价和20城基价均采用案例加权平均计算得到。

2、计算模型:

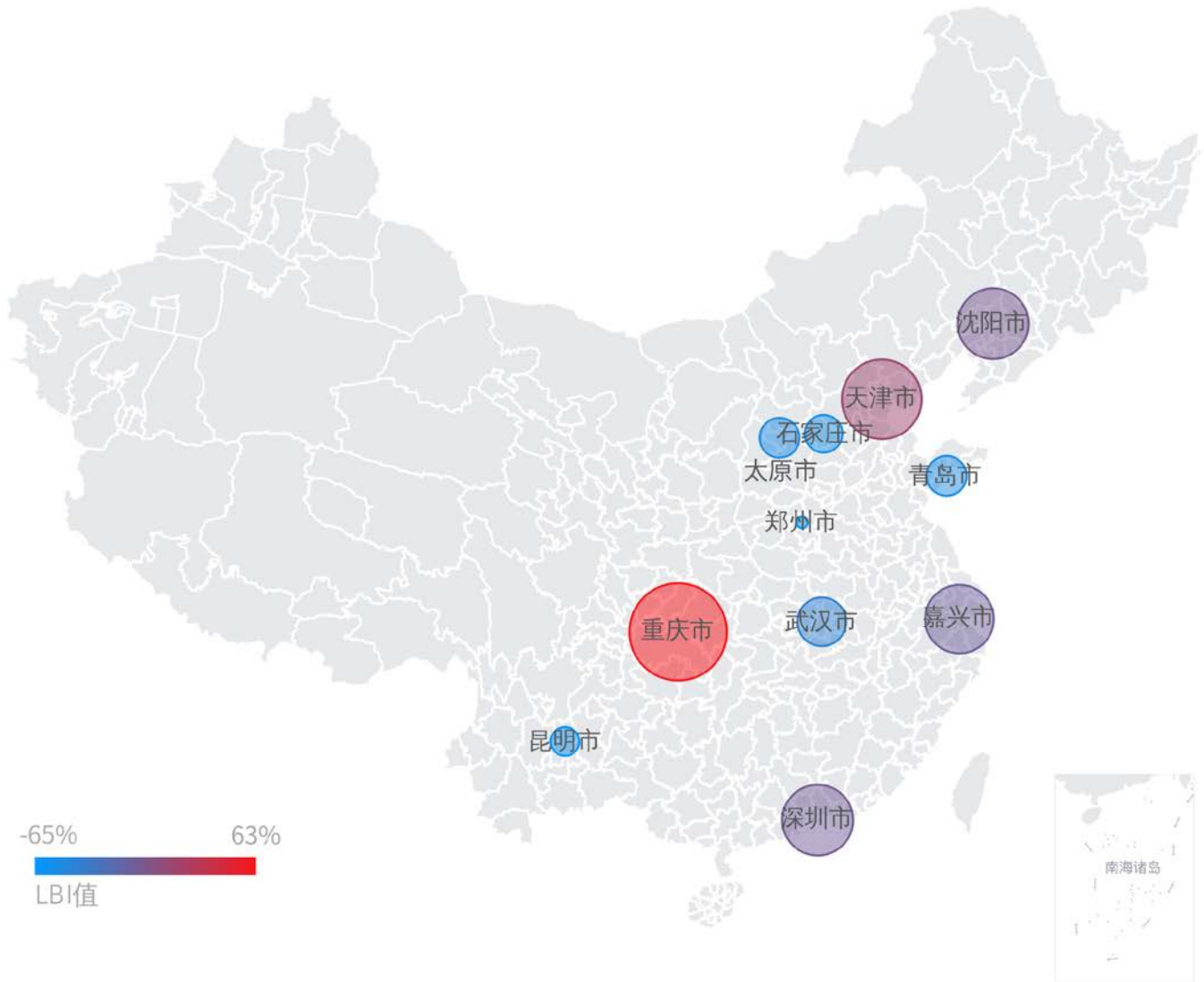
对于某城市的中估指数, 采用计算当期的城市基价相对于基期基价的涨跌幅, 具体如下公式:

$$D_n = \frac{P_n}{P_1} \times 100$$

*式中 D_n 为本期的中估指数, P_n 为计算当期的基价, P_1 为基期的基价。

指数详情见附表一

2018年2月全国重点城市出让宅地LBI^①分布情况



LBI定义:

通过出让地块的真实地价与均衡市场地价的偏差程度来反映出出让地块地价泡沫。

$$LBI = \frac{\text{真实楼面地价}}{\text{均衡市场楼面地价}} - 1$$

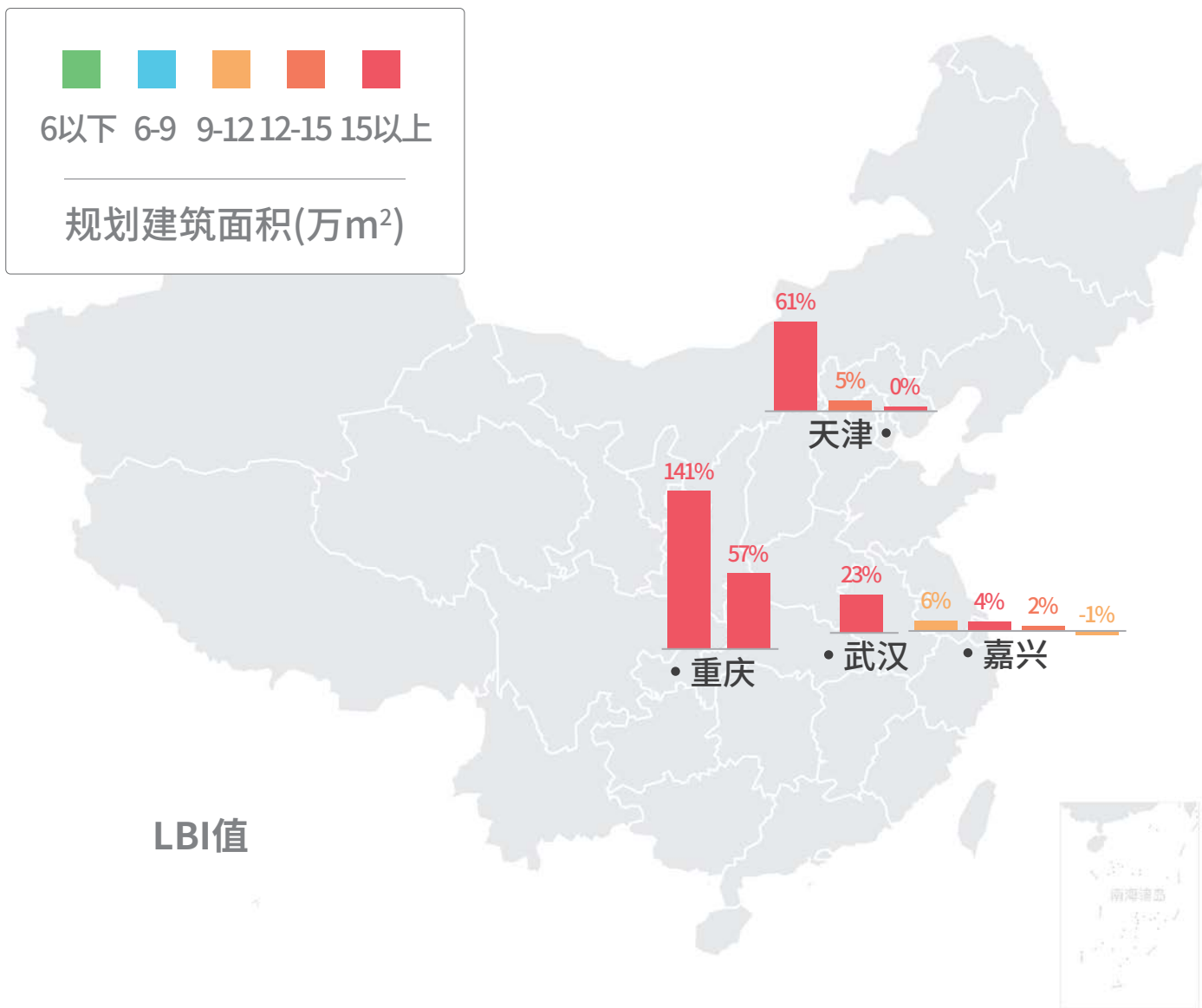
真实地价:

考虑扣除非商品性房屋(保障房、无偿还建房等)分摊地价后的经营性土地的实际价格。

均衡市场地价

假设土地完全竞争市场供求均衡的价格,其价格水平为运用假设开发法依据房地产价格倒推出的地价。

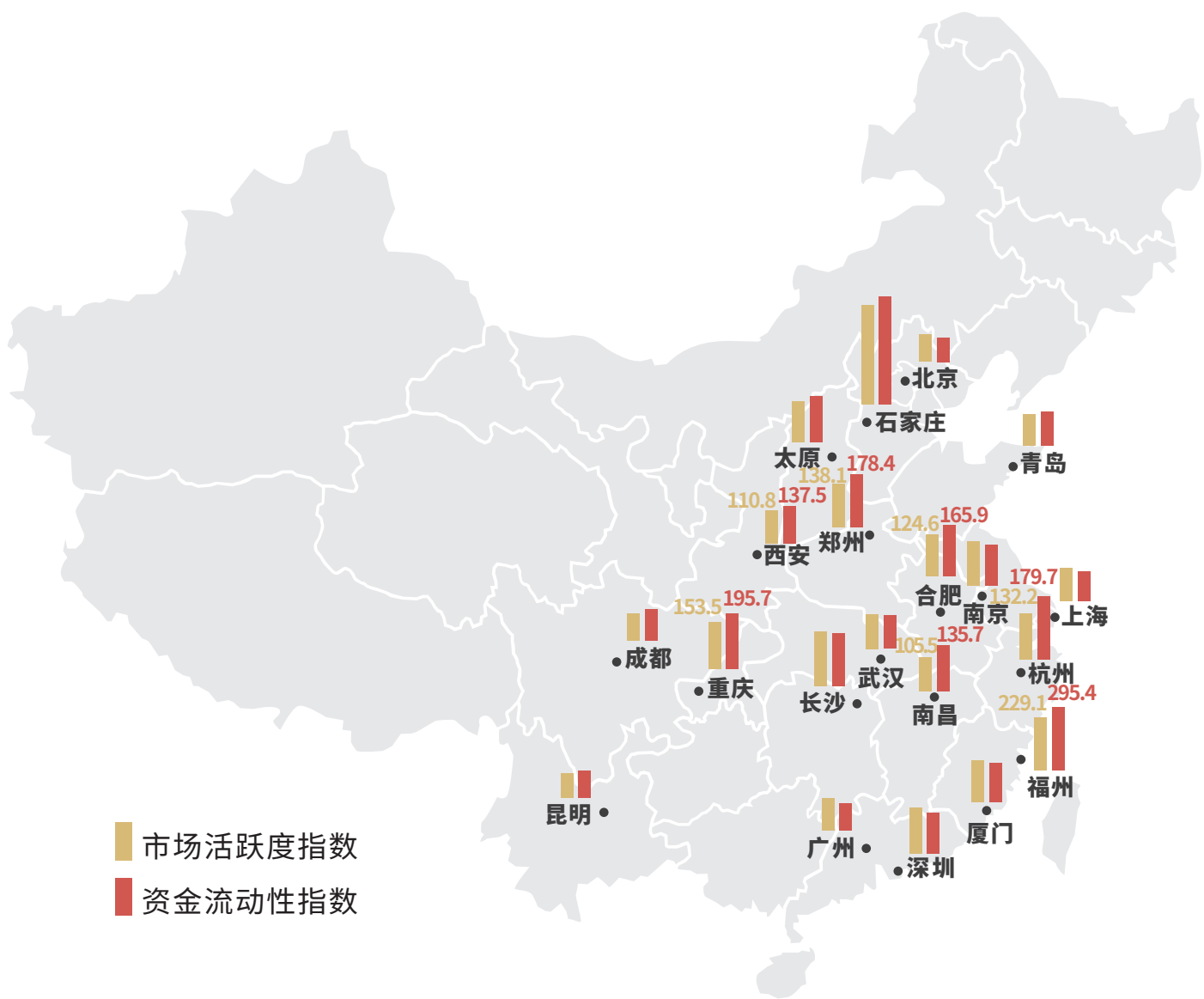
2018年2月重点城市宅地市场LBI值TOP10地块表



说明

LBI值排名前十的地块中仅有三块LBI值超过30%，说明中估联数据公司重点监测城市的宅地市场基本回归理性。

2018年2月全国重点城市市场活跃度及资金流动性指数



指数详情见附表三

市场活跃度指数是以2017年1月100点为基期指数,计算当期城市在全国中的成交量份额与基期的比值,再乘以基期指数,得到城市当期市场活跃度指数。

资金流动性指数是以2017年1月100点为基期指数,计算当期城市在全国中的成交价份额与基期的比值,再乘以基期指数,得到城市当期资金流动性指数。

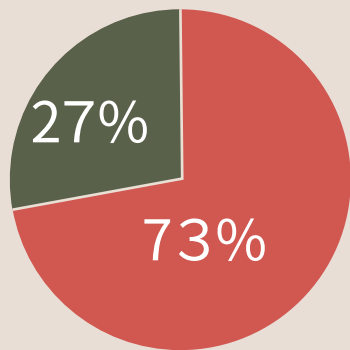
房地产市场城市月度基价分析 (2018年·3月)

关键词 全国基价持续微涨, 涨幅持续收窄

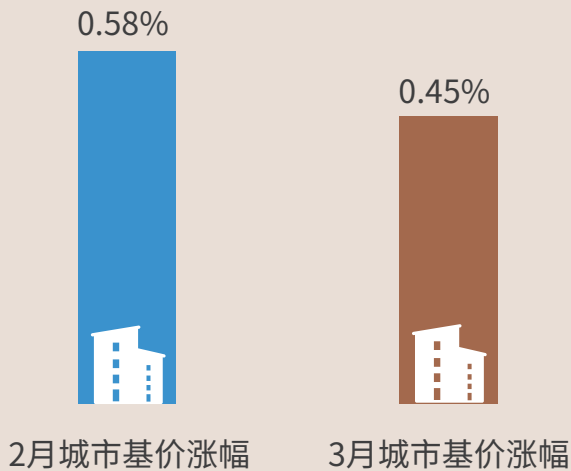
截至2018年3月, 中估联数据基价上线的城市共242个, 我们选取其中137个重点城市进行基价数据发布。

3月重点城市的基价环比平均上涨0.45%, 涨幅较上月下降0.13个百分点。

本月全国上涨环比涨幅和跌幅城市占比图

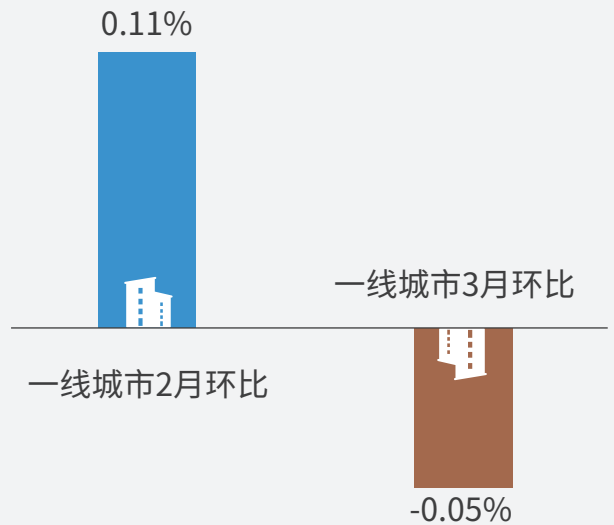
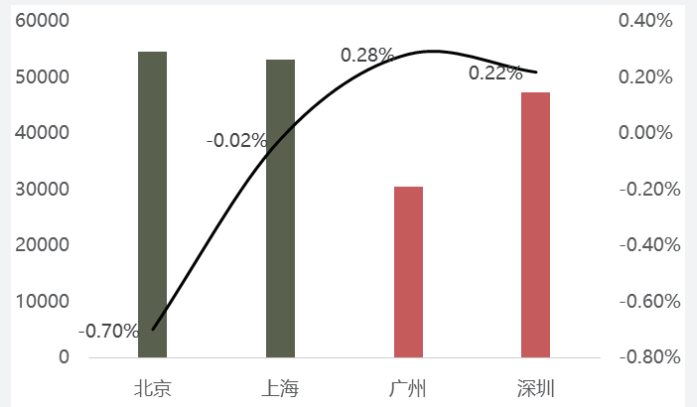


■ 3月份上涨城市 ■ 3月份下跌城市



关键词 一线平均基价短暂回暖后继续下跌, 降幅为0.05%

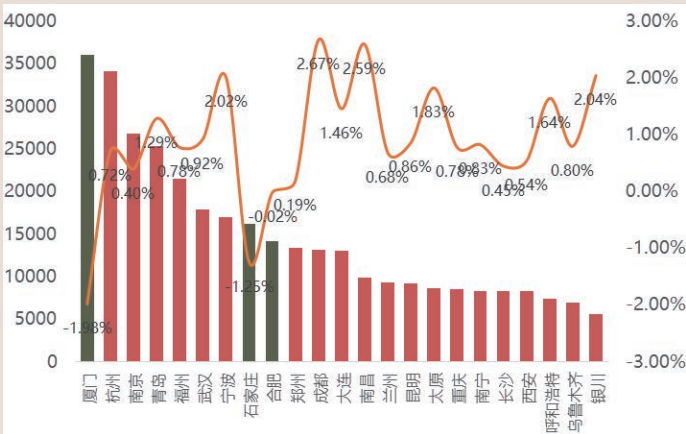
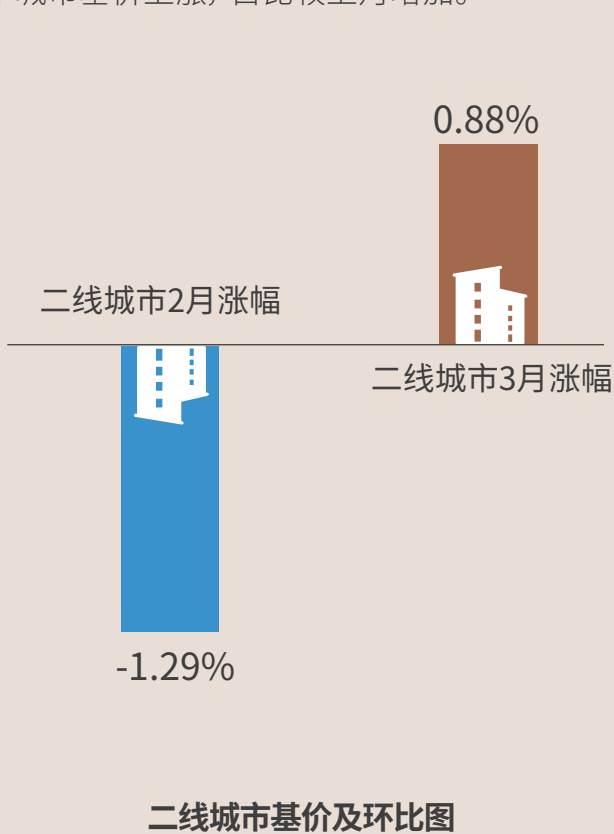
一线城市基价及环比波动图



4个一线城市平均下降0.05个百分点, 基价较上月下降0.16个百分点。北京基价在短暂回暖后继续下跌, 降幅在一线城市中最大为0.7%, 较上月下降1.17个百分点。上海本月基价继续小幅下降, 市内每个小区涨跌幅的均值为-0.02%, 基价连续第五个月下降。

关键词 成都基价涨幅再次居首, 涨幅达2.67%

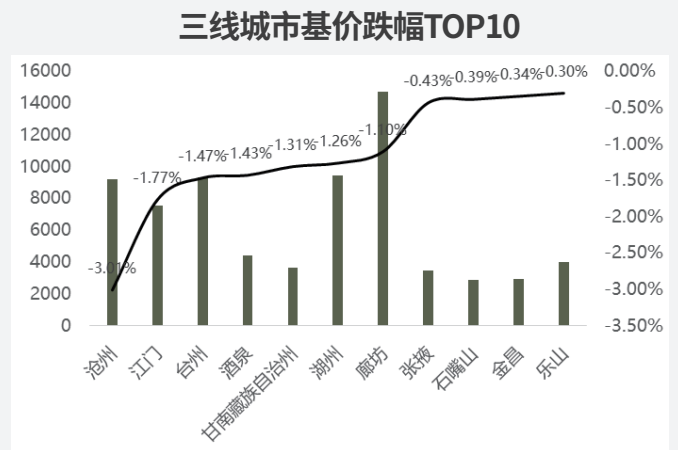
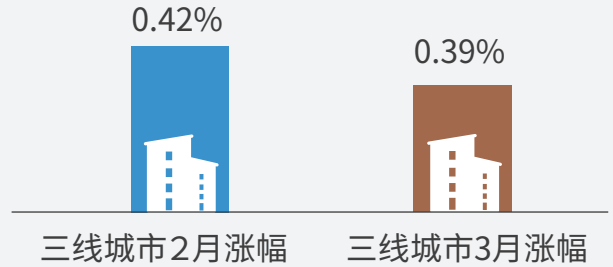
二线城市方面, 23个典型城市环比回暖, 平均上涨0.88%, 涨幅较上月上涨超过2个百分点, 20个城市基价上涨, 占比较上月增加。



成都基价本月涨幅为2.67%, 位居第一, 成都房价上涨的主要原因是: 过去一年出台的多项人才新政, 吸引了大批本科及以上人才落户, 城镇人口持续增加, 目前已超过1600万人, 对房屋的需求量增加, 对房价形成有效支撑。

关键词 三线城市涨幅缩小, 绵阳涨幅居首 涨幅3.9%

三线城市方面, 110个三线城市环比平均上涨0.39%, 涨幅较上月小幅下降0.03个百分点。

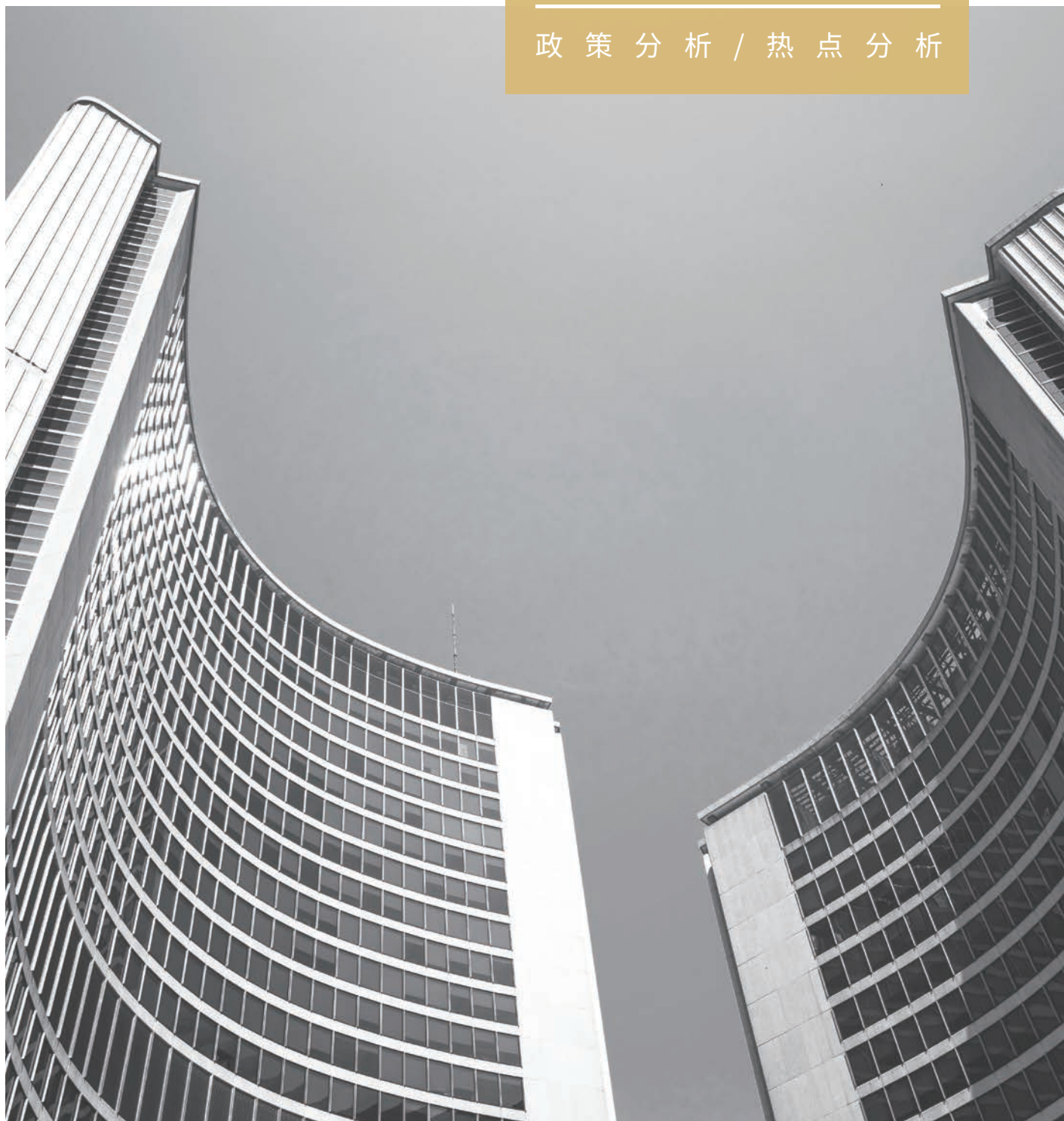


绵阳涨幅位居第一, 涨幅为3.9%。绵阳房价上涨的主要原因是: 在成都的高房价加严限购政策下, 临近成都的绵阳成为投资的优选城市, 从近几个月数据来看, 在返乡置业的高潮下, 绵阳主城区的商品住宅总体处于供不应求的状态。

趋势分析

监控市场的政策走势

政策分析 / 热点分析



政府调控指数走势

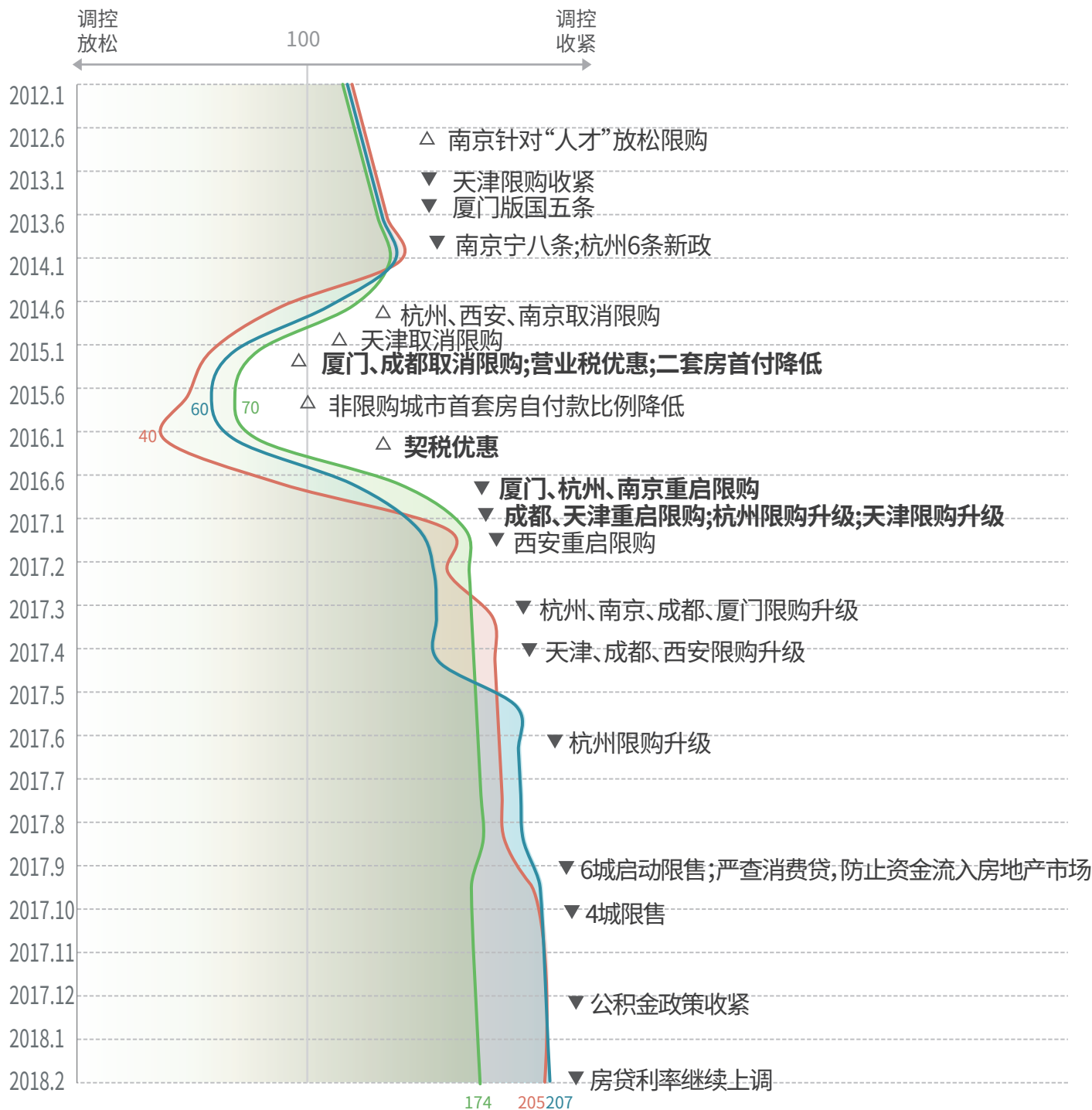
一线城市

— 行政^① ▼ 调控收紧
 — 税收 ▲ 调控放松
 — 金融



二线城市

行政^① ▼ 调控收紧
 税收 ▲ 调控放松
 金融 ▲ 调控放松



① 行政调控指数:本地新购、外地限购、限贷、限卖、限离

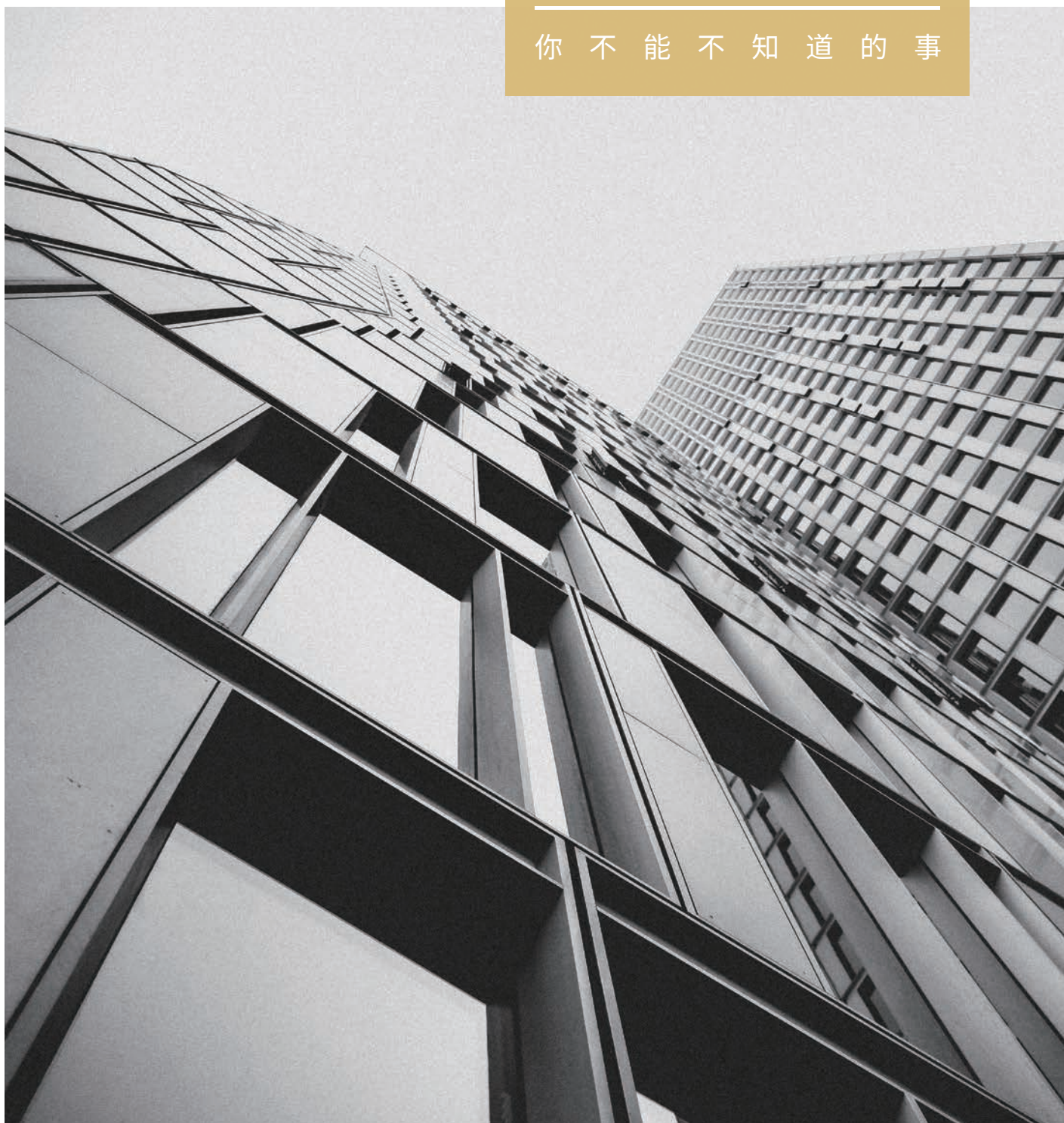
税收调控指数:普/非普要求、营业税收紧(满二年免税升级为满五年方可免税)、个税从严、契税从严、其他税收

金融调控指数:限贷、首套首付比上调、二套及以上首付比上调、首套利率上调、二套及以上利率上调

深度解读

解读市场的未来方向

你不能不知道的事



从十九大到2018两会, 中央传递了哪些信号

文 / 颜莉



2017年10月18日“十九大”召开以来, 中央层面召开了“一中”“二中”“三中”全会, 近期两会也顺利闭幕。密集出台的改革措施方案以及新鲜出炉的《政府工作报告》向房地产市场传递了哪些信号?

一、与房地产相关的政策汇总与述评

十九届三中全会 《关于深化党和国家机构改革的决定》

◆ 提法变化 ◆

以往: 国务院机构改革 (七次) **改变** 今年: 党和国家机构改革

◆ 机构变化 ◆



2018年两会《政府工作报告》

GDP目标	2018年GDP增速目标6.5%, GPI增速3%, 增加就业指标
财政政策	2018年财政政策赤字率下调至2.6%, 积极力度减弱; 财政支出结构优化
货币政策	稳健的货币政策保持中性
供给侧政策	九大工作目标; 重点——补短板和新功能
财税政策	健全地方税体系, 推进房地产税立法, 改革个人所得税

二、《中共中央关于深化党和国家机构改革的决定》和《深化党和国家机构改革方案》向房地产市场传递了哪些信号

(一) 更全面的房地产市场监管体系

1、更明确的职能划分方式——打破行政机构的“条块化”职权分割的局面

本次机构改革, 将原国土资源部的相关职能、发改委的主体功能区规划职责、住建部城乡规划职责, 划入自然资源部。这样, 规划条线的多头管理的格局将会改变, 多规合一的做

法,使得公众普遍关心的土地财政转型、房产税征收等问题,放在自然资源部的大框架下,将有更加清晰的政策脉络和制度方向。

2、更高效的金融监管架构——政策协调直指个别银行资金乱象

本次银监会与保监会“两会”合并,将主要金融业务,尤其是混业部分纳入统一监管,使影子银行的监管得到加强。此前,房地产市场资金存在一些乱象,场外配资,首付贷等严重扰乱市场秩序,加大资金杠杆的风险度。而之前两会在政策协调性上存在分割,合并后这种协调性会得到加强,效率也会提高。

3、更合理的税收征收体制——新一轮财权事权的序幕

1994年分税制改革以来,土地出让金是地方政府主要的财政收入之一,随着存量房时代来临,这种收入模式不可持续。国税和地税合并后,一方面要“破”,即破除国税与地税的恶性竞争。原有通过税收优惠和土地优惠政策来招商引资的现象将改变。另一方面是“立”,即形成以所得税、房产税为主体的地方税收来源。国税和地税合并可以在管理机制上理顺破与立的关系。

(二)更明晰的工作目标

1、保增长兼顾三重目标——房地产的GDP考核力度下降,内涵指标将提上日程

2018年GDP增速目标6.5%,CPI增速指标3%,保增长兼顾三重目标,分别是经济转向高质量发展阶段实际,决胜全面建成小康社会需要,以及吸纳就业能力。以往中估联数据对房地产在GDP增速中贡献预估在2%左右,即6.5%的增速中有2%是通过房地产及相关行业实现的。“两会”后,这种贡献的重要性会被弱化,而新增就业指标将会给房地产服务、咨询、经纪等带来良好的发展契机。

2、财税改革明确方向——推进房地产税立法

据悉,房地产税已有初步方案,正在听取多方意见,目前房产税以税收条例的形式存在,要上升为法律还需要一些时间。但从机构改革中国税和地税合并来看,相关的部署已经在有条不紊地展开。



土地招拍挂：从价格竞争机制到综合竞争机制的转变

文 / 余燕清

一、土地招拍挂方式对土地市场的影响机制

(一) 价格竞争

在2016年上半年以前，全国土地招拍挂主要按照“价高者得”原则确定竞得人。2016年房价、地价均出现较大涨幅，屡屡出现高地价、高溢价、高单价的地块。开发商抱着“哪怕再贵也要抢，先占坑再说”的态度，即使在亏损状态，也不惜负债累累去抢地。在独立价格竞争机制下，推升房价地价高涨，“三高”地块频现。

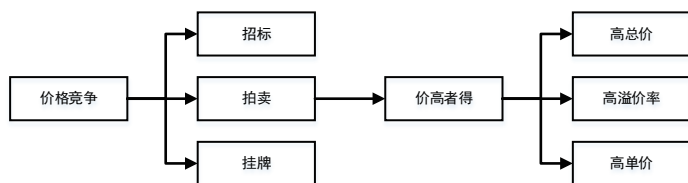


图1 价格竞争下的土地市场

(二) 综合竞争

在2016年下半年以后，行政调控不断升级，包括：限购、限贷、限离、限售、和限地价、熔断。土地招拍挂调控不断深入，对开发商的综合能力要求不断加大，一线城市更是成了大型品牌房企的专属战场。

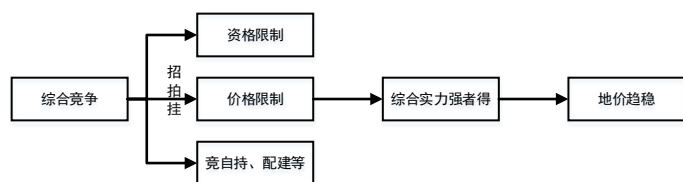


图2 综合竞争下的土地市场

一线城市：资质很重要。土地招拍挂方式也最为严格，不仅限地价、竞配建，北京和上海甚至采用综合评分法，审查竞标资格来确定竞得人。2017年10月12日，深圳也进入全自持出让行列，目前为止四个一线城市都采用了出让全自持地块来增加租赁住宅用地的供给。

二线城市：竞自持和竞配建是主流。以几个热点城市最为严格，包括南京、杭州、厦门、成都、福州、南昌、南宁、天津、重庆、青岛等，多采用两步流程操作，网上挂牌先以限地价为

基础竞价，当达到规定的限价或溢价率水平，转向下一步，有转竞自持、转竞配建、转限预售时间、转现房销售、转现场摇号等等。

三四线城市：以限地价和竞配建为主。主要城市有珠海、常州、佛山、扬州、无锡、东莞、滁州、温州、徐州、泰州、湖州等，土地招拍挂方式相对单一，多为限最高地价、限配建等政策，较为严格的几个广东热点城市东莞、佛山、珠海还增加了竞自持流程。

综上，土地招拍挂方式可以大致分为资格限制、地价限制和竞条件（自持、配建）等三类。这三类政策的方向是两个，一个是太高竞拍门槛，二是增加开发商的开发成本。两个方向都意味着土地市场的紧约束不会放松，开发商之间竞争会越来越激烈。只有融资和产品运营等综合能力较强的开发商才能盈利，并在综合竞争市场中胜出。

二、综合竞争机制下的各线城市土地市场运行情况

2016年，全国各地高价地块频出，总价高价地块和单价高价地块 总数超240宗，最高楼面价超14万/平方米。从高价地块宗数来看，合肥、南京、上海、杭州超20宗，天津、苏州、郑州、武汉、宁波大于10宗，其他较多的城市还有无锡、东莞、佛山、北京、成都、厦门、珠海、南宁和深圳等。从总价高价地块来看，深圳有3宗，上海有2宗，杭州、苏州、天津、南京、合肥各占一席，最高总价达310亿元。从单价高价地块来看，上海有5宗，南京有2宗，深圳、天津和杭州各占1宗，住宅用地最高楼面价超10万元/平方米。详情见表1、表2和表3所示。

表1 2016年前三季度高价地块宗数部分城市排名

排名	城市	高价地块宗数
1	合肥	28
2	南京	24
3	上海	23
4	杭州	23
5	天津	15
6	苏州	14
7	郑州	14
8	武汉	13
9	宁波	11

表2 2016年全国总价高价地块TOP10

排名	竞得方	城市	成交日期	地块名称	成交价(万元)	成交楼面价(元/m ²)	用地性质
1	招商蛇口、华侨城	深圳	2016-08-26	深圳市宝安区大空港范围内	3100000	20087.09	商业/办公用地
2	龙光地产	深圳	2016-06-08	光明新区高新技术园区东片区,观光路与光明大道交汇处南侧	1406000	27622.79	综合用地(含住宅)
3	信达	杭州	2016-05-27	滨江区奥体单元MU-01、MU-02、MU-03地块	1231800	21575.75	综合用地(含住宅)
4	融信	上海	2016-08-17	静安区中兴社区N070202单元332-01-A、333-01-A地块	1101000	100217.8	综合用地(含住宅)
5	新城控股	苏州	2016-09-23	相城区高铁新城南天成路南、澄阳路西	1062786	7945.42	综合用地(含住宅)
6	天房	天津	2016-06-28	和平区大沽北路西侧	1020000	36743.51	综合用地(含住宅)
7	世茂	南京	2016-05-13	建邺区河西北部江东5号地块	880000	16132.3	综合用地(含住宅)
8	金地	上海	2016-07-27	浦东新区祝桥镇中心镇区核心区G-10地块	880000	33023.13	住宅用地
9	电建、金茂	深圳	2016-06-02	龙华新区民治办事处	829000	56780.81	综合用地(含住宅)
10	文一地产	合肥	2016-03-24	滨湖区包河大道以西、杭州路两侧	768919.4	-	综合用地(含住宅)

表3 全国单价高价地块TOP10

排名	竞得方	城市	成交日期	地块名称	成交价(万元)	成交楼面价(元/m ²)	用地性质
1	融信	上海	2016-08-17	静安区中兴社区N070202单元332-01-A、333-01-A地块	1101000	100217.8	综合用地(含住宅)
2	新城控股	上海	2016-07-14	虹口区凉城新村街道073-06号地块	370000	67409.24	住宅用地
3	电建、金茂	深圳	2016-06-02	龙华新区民治办事处	829000	56780.81	综合用地(含住宅)
4	建发	上海	2016-08-17	宝山区顾村镇N12-1101单元06-01地块	679000	53727.41	住宅用地
5	融信	上海	2016-07-29	杨浦区新江湾城N091101单元A4-01(B3)地块	315500	52839.87	住宅用地
6	金地	天津	2016-11-09	南开区卫津路与双峰道交口西南侧	474000	49017.58	综合用地(含住宅)
7	绿城	杭州	2016-03-23	下城区潮鸣良山单元D4-01、D4-05地块	373500	45367.86	综合用地(含住宅)
8	葛洲坝	南京	2016-05-13	建邺区河西南部8-6号地块	328000	45212.76	住宅用地
9	首创	上海	2016-05-18	浦东新区周浦镇西社区PDP0-1001单元A-03-11地块	545000	43607.12	住宅用地
10	上海建工	南京	2016-01-29	建邺区河西中部38、39号地块	648000	42561.01	住宅用地

然而,在2017年综合竞争机制实施后,一二线城市土地市场降温明显。

从2016年溢价率峰值152.1%,降至2017年11月的6.8%,楼面均价从34610元/平方米降至19590元/平方米,降幅达43%。

一线城市土地成交楼面价和溢价率,均得到了明显的抑制,

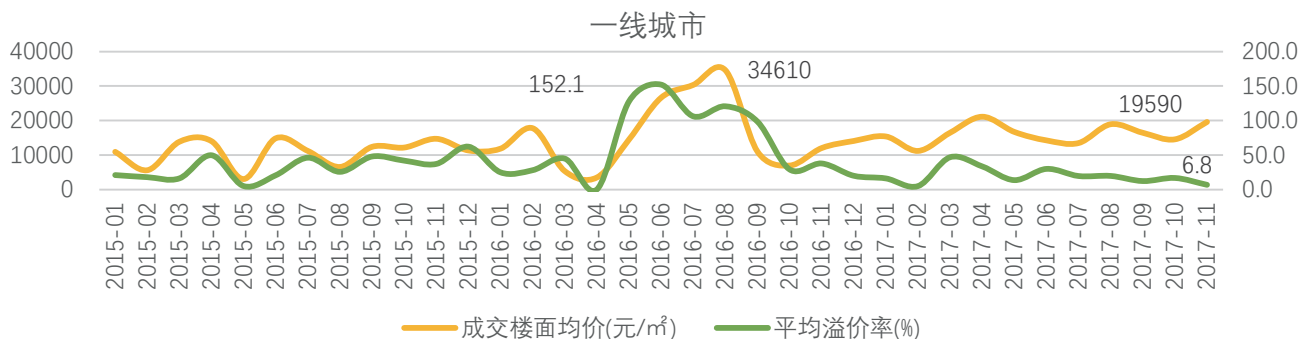


图3 一线城市土地楼面价和溢价率

二线城市的土地成交溢价率走势基本和一线城市一致，从峰值89.3%，降至22.6%。而成交楼面均价却在2016年快速上涨

后没有下跌，2016年峰值5741元/平方米与2017年11月的5697元/平方米相差无几，土地市场区域平稳。

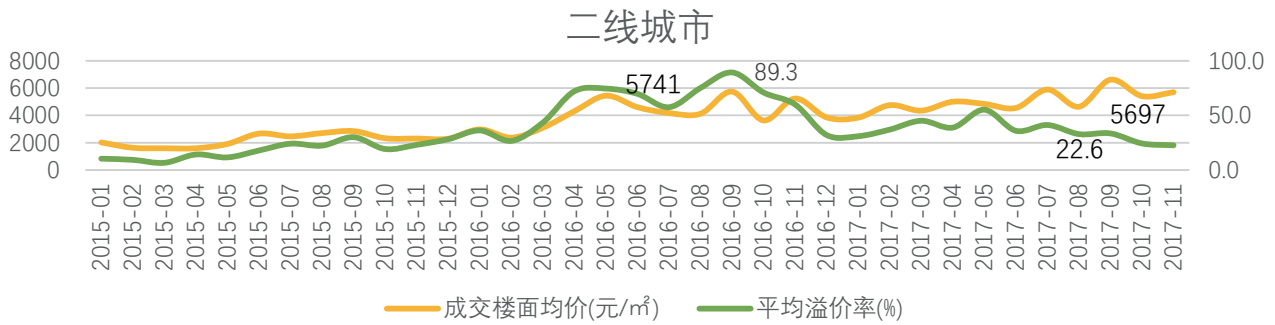


图4 二线城市土地楼面价和溢价率

三四线城市溢价率的峰值时间相对于一二线城市，延后了近半年，是一二线受到政策调控后的溢出效应所致。在2017年6月前后，三四线土地市场也受政策调控，土地成交溢价率

明显下降，但土地成交楼面均价却在逐步上升，说明三四线城市的政策调控并未深入，由于一二线核心城市挤出效应，楼面均价不降反升。

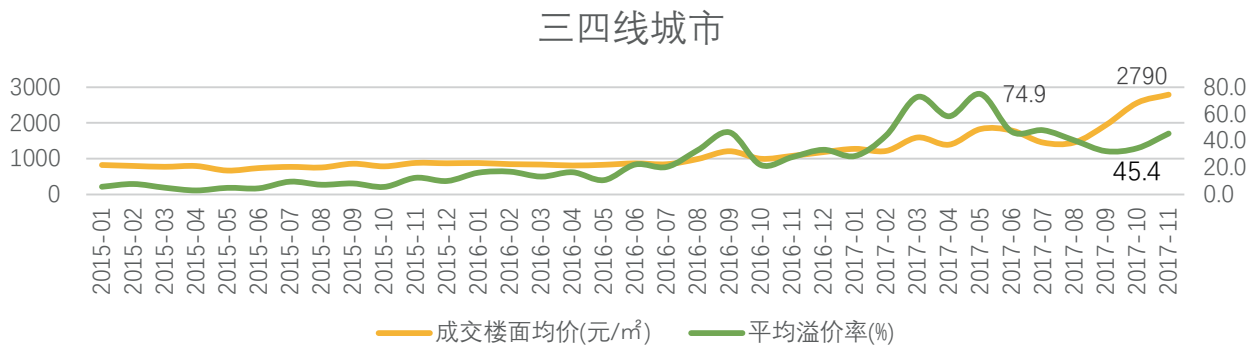


图5 三四线城市土地楼面价和溢价率

从土地成交溢价率来看，一二三四线城市均有显著下跌，土地招拍挂调控效果明显，地价的非理性上涨和开发商疯狂抢地的情形得到一定程度遏制。根据不完全统计，全国各城市在土地招拍挂方式中“限地价”的城市达三十余个，主要包括一线城市、热点二线城市和核心城市的周边三四线城市。

均价同比来看，一二三线城市在10月份均趋向于7%的同比增速。具体地，一线城市从2016年11月开始显著下降，与土地成交溢价率大幅下跌时间一致，二线城市也从2016年11月开始同比增长速度开始放缓，三线城市从2017年7月开始明显下降，与土地成交溢价率显著下降时间较为一致。

房价必然也因此受到了显著的影响。根据各线城市成交

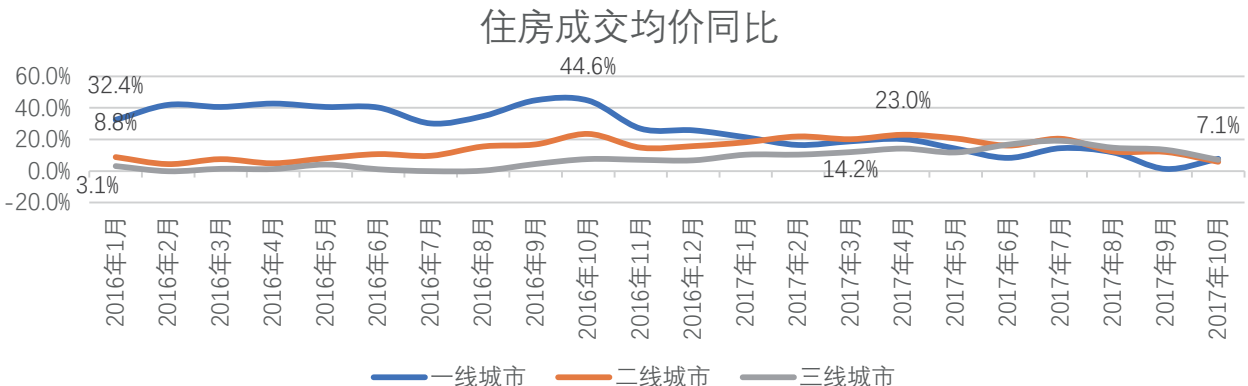


图6 住房成交均价同比

三、综合竞争机制下开发商的预期收益如何

(一) 上海自持地块的预期回报

截至2017年11月27日,上海总共成交15宗全自持租赁住房用地,其中有10宗位于浦东新区,开发商均为上海国企房地产,其中上海地产集团拍得9宗,张江集团拍得4宗,其他还有陆家嘴集团和上海嘉定新城发展有限公司。15幅地块,楼面均价仅为7313元/平方米,远低于周边高于3万元/平方米的楼面价。大致估算开发商土地成本和开发成本为13000元/平方米,乐观估计租金为2.6元/平方米·天,出租率为80%,则可以估算开发商投资回报年限16年,年投资回报率为5.8%,这是在低楼板价和开发商极强的运营能力的前提假设下估计得到,实际目前市场上自持住宅物业投资回报率仅为2%左右。

(二) 厦门竞配建地块的预期回报

截至2017年11月底,从年初二月份开始,厦门总共推出23宗“限地价、竞配建”住宅及商住用地,其中超过最高限价,以竞配建面积成交的地块有8宗,同安区和翔安区各4宗,平均溢价率50%,成交楼面均价30000元/平方米。以2017年9月份翔安区成交的地块为例,成交楼面价30000元/平方米,配建居住建筑面积4000平方米,占规划建筑面积11.4%。土地成本终将转嫁到购房者身上,把11.4%配建面积计算在土地成本里,则成交楼面价约为33850元/平方米,再按开发成本4000元/平方米估计,那么土地成本加开发成本达37850元/平方米。然而,周边住房均价不到30000元/平方米,政府通过竞配建来保证保障房供给,会不会打击开发商的积极性?

四、未来政策展望

自2016年中开始逐渐转变的土地招拍挂方式,从土地供给源头上摒弃了“价高者得”的机制,对抑制房地产市场泡沫和保持房地产市场价格稳定起到了非常显著的作用。一方面,根据国家统计局发布的70个大中城市住宅销售价格统计数据显示,2017年10月份房价出现下调,15个热点城市中有10个城市在下跌,随着房地产市场热度下降,房价和地价快速增长的势头已经被控制住。但未来热点城市限地价、限房价的政策会持续一段时间,通过改变土地招拍挂方式倒逼开发商运营模式变革仍是未来趋势。

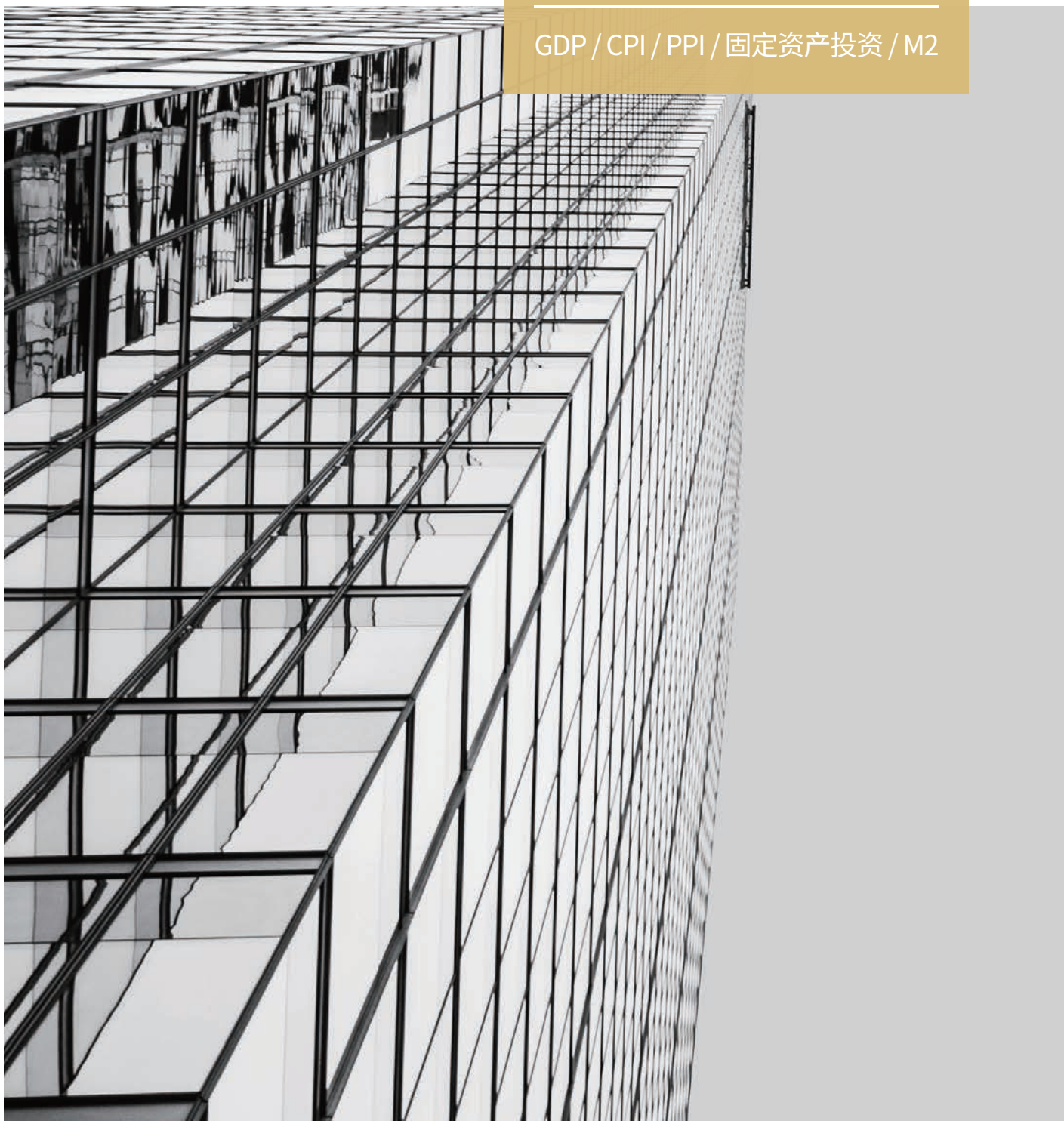
另一方面,随着“租购并举”政策的逐步落地,地方城市纷纷增加租赁性质用地的供应,未来通过自持培育租赁住宅市场将是趋势。自2017年7月推出首宗租赁住宅至今,上海已经推出25宗租赁住宅用地。北京增加19宗住宅70年产权出租房地供应。广州和深圳也先后出让全自持住宅用地。截至2017年11月,已经有北京、上海、广州、深圳、杭州、成都、佛山等城市出让了100%自持地块,其中北京、上海、深圳、广州、杭州、成都等都要建设租赁住房。这几个城市均在首批开展住房租赁试点城市范围内,除此之外还有沈阳、南京、合肥、厦门、郑州、武汉和肇庆等7个城市。此外“竞自持”的城市还有青岛、重庆、南昌、天津、东莞等城市。土地招拍挂调控是“租购并举”落地的一项重要举措。然而,从供给源头上规定自持、配建等,是否能有效传导到具体运作上,实现租赁型住房的有效供给,从目前来看,过低的租售比,较多的政策门槛仍是下一步政策的重点。



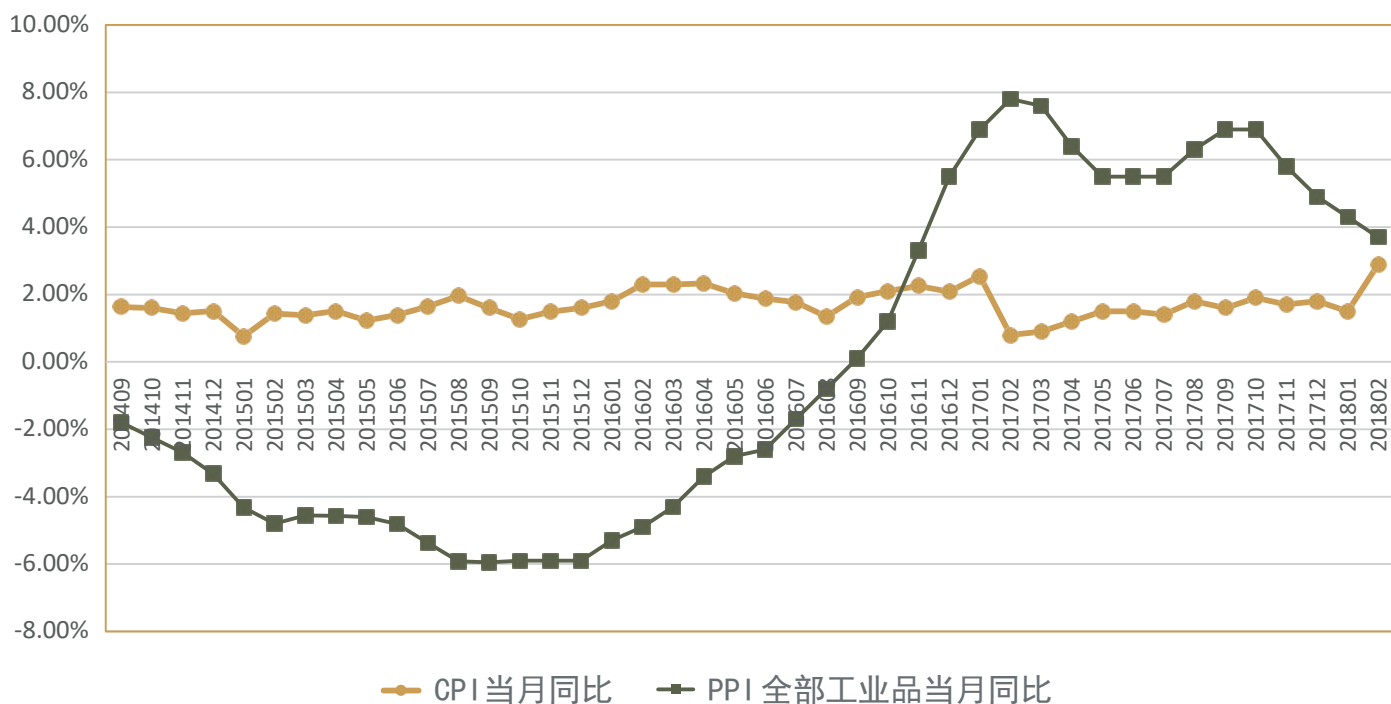
综合数据

宏观经济指标

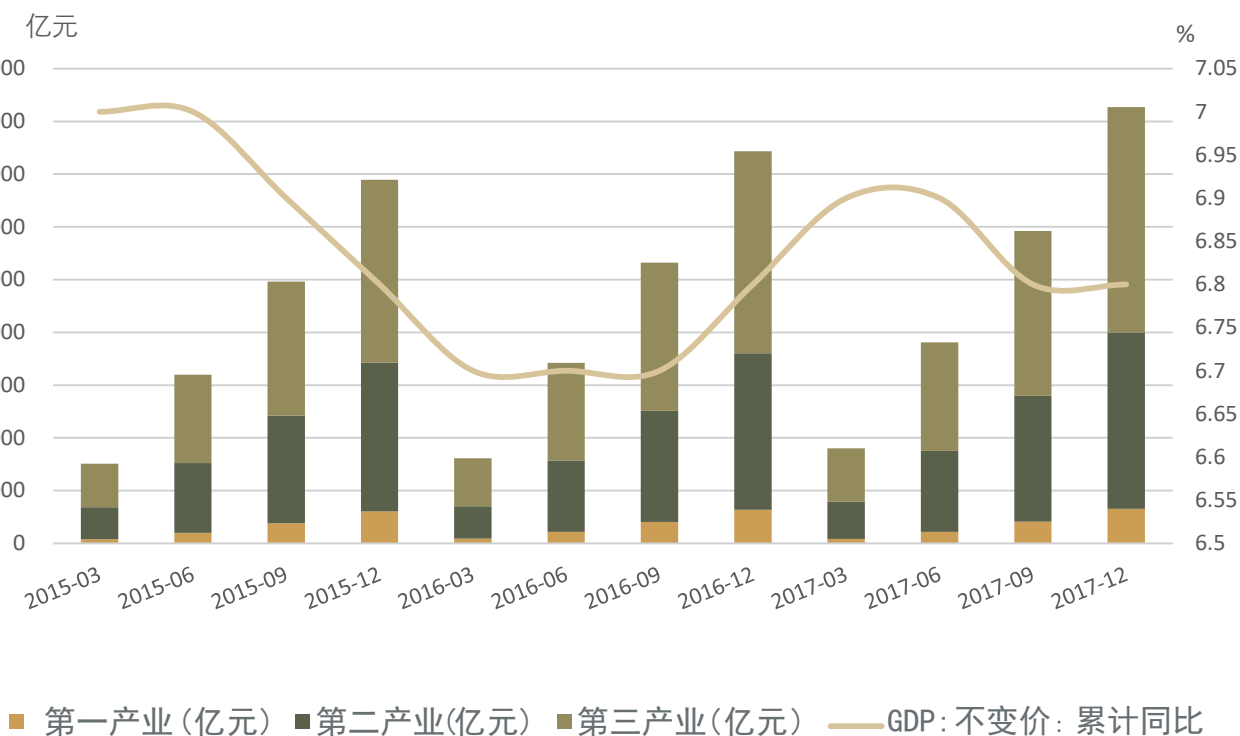
GDP / CPI / PPI / 固定资产投资 / M2



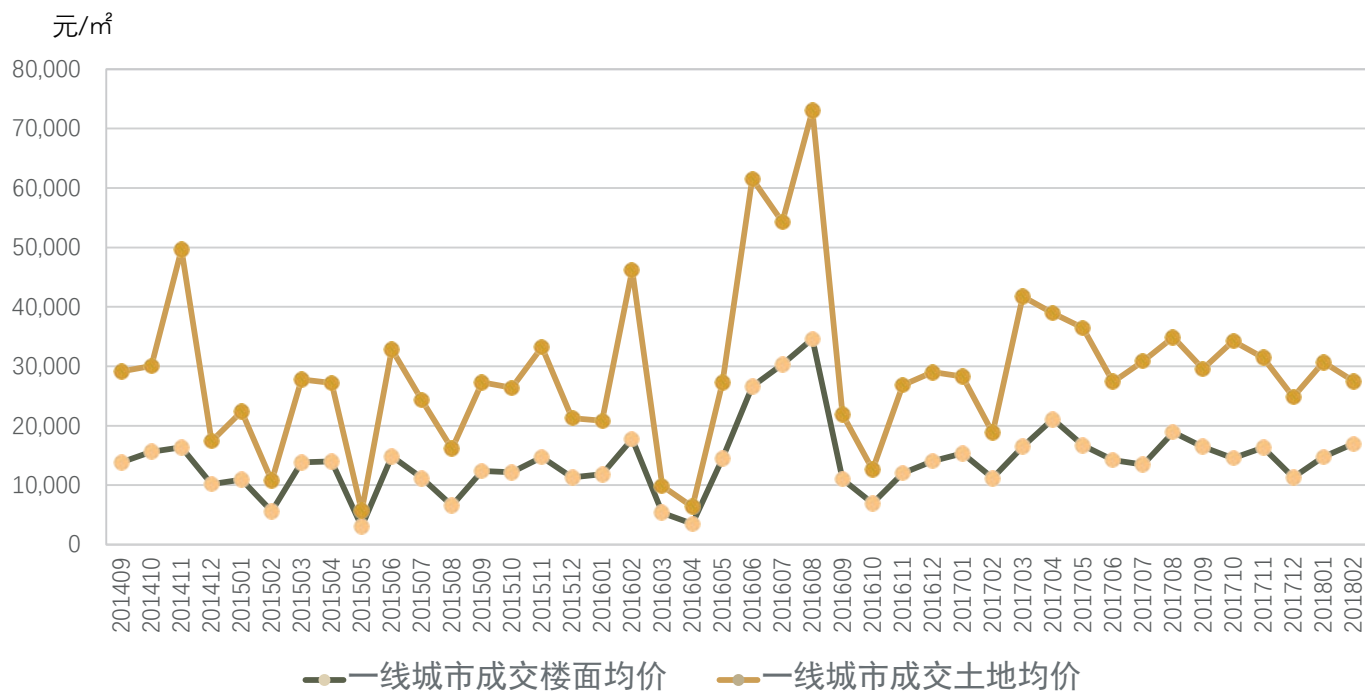
全国CPI和PPI走势



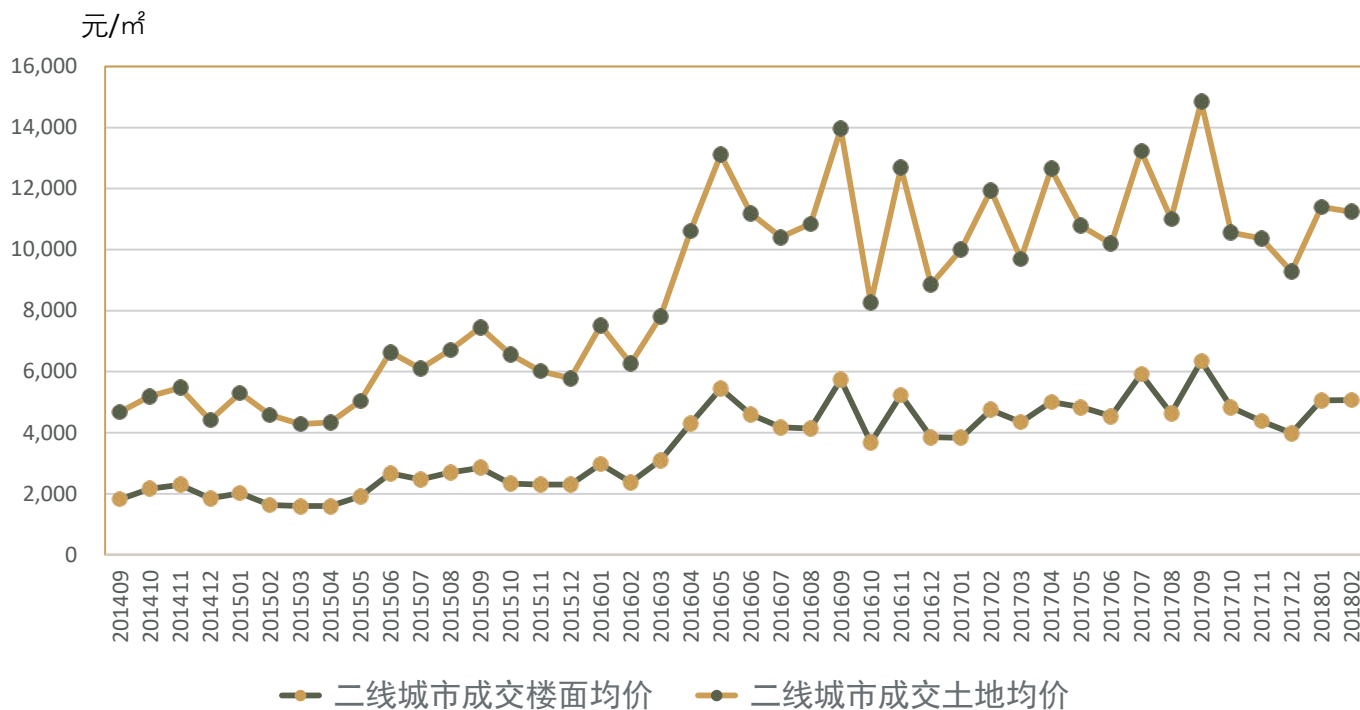
中国GDP累计值



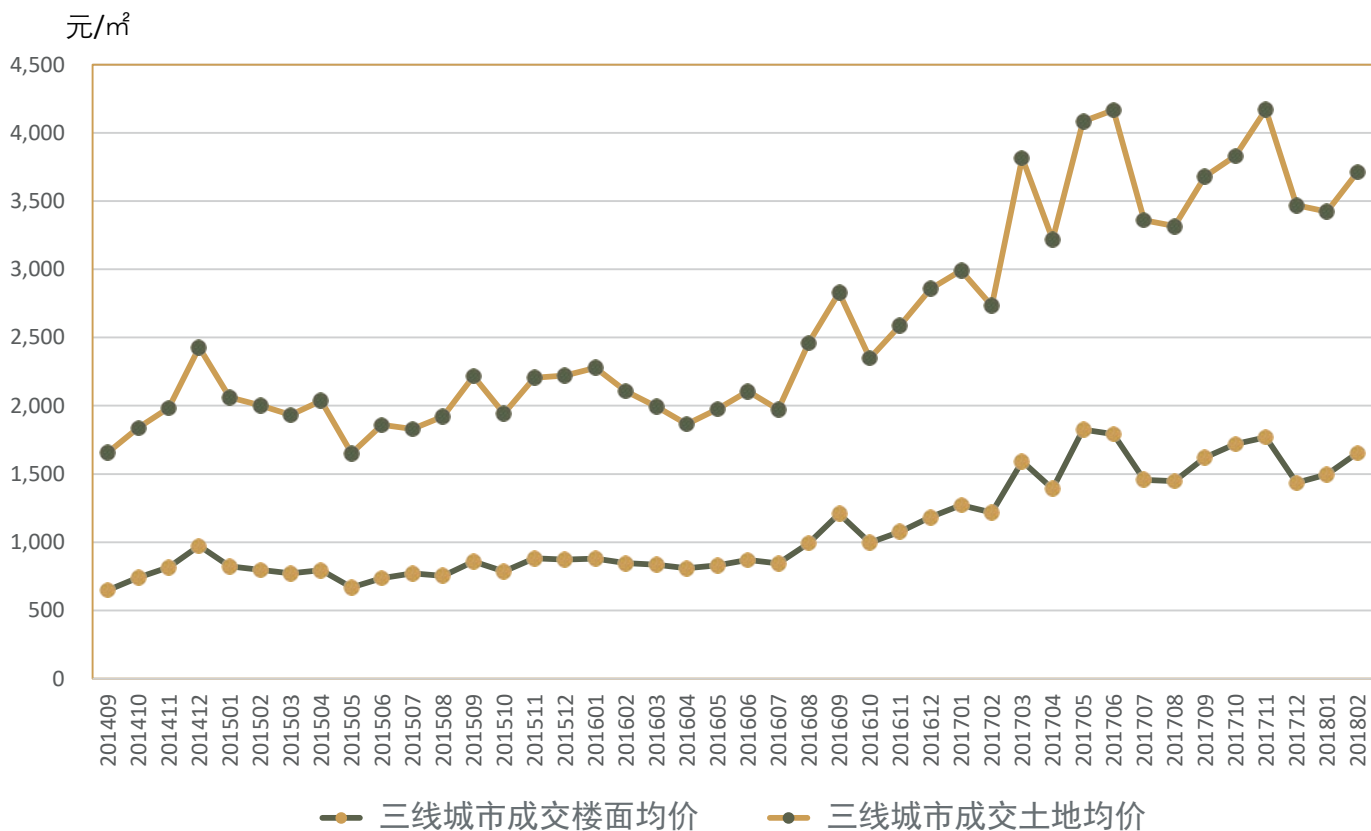
一线城市成交楼面与成交土地均价趋势



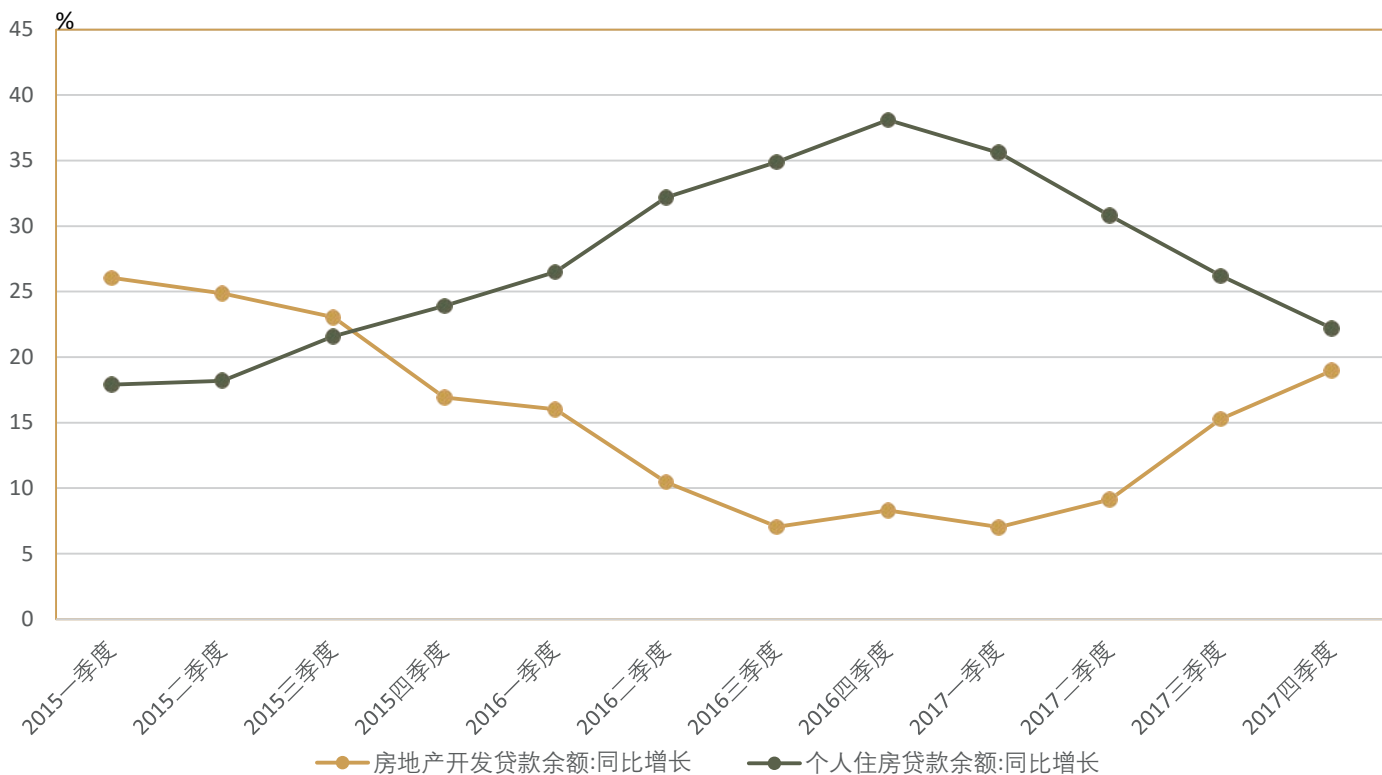
二线城市成交楼面与成交土地均价趋势



三线城市成交楼面与成交土地均价趋势



个人和房地产开发贷款余额走势



中估数库

— 全国房地产核心数据库

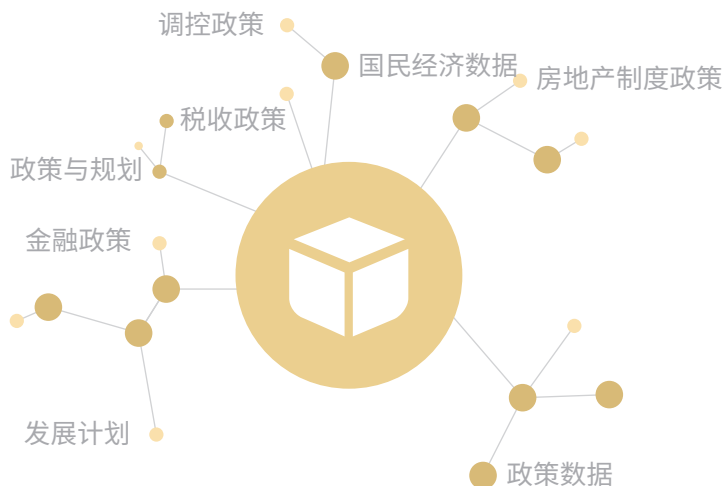


01 市场表现类

- /// 房地产价格数据库
- /// 房地产市场运行数据库
- /// 土地监测数据库
- /// 房地产主体数据库

02 自身因素类

- /// 房地产基础信息数据库
- /// 城市资源与区位数据库



03 外部因素类

- /// 全国宏观数据库
- /// 城市宏观数据库

附表一：中估指数(各城指标)

核心20城指数

能级	城市	中估指数	同比	环比	均价(元)
一线	北京市	109.3	-5.5%	-0.7%	54541
	上海市	104.5	2.2%	0.0%	53132
	深圳市	105.6	5.9%	0.2%	47239
	广州市	137.6	33.3%	0.3%	30523
二线	厦门市	120.6	3.9%	-2.0%	36070
	杭州市	138.9	33.6%	0.7%	34179
	南京市	117.8	17.1%	0.4%	26755
	青岛市	183.4	8.0%	1.3%	25270
	石家庄市	124.7	8.5%	-1.2%	16236
	武汉市	149.9	45.1%	0.9%	17926
	合肥市	99.5	-0.3%	0.0%	14177
	郑州市	112.4	11.3%	0.2%	13403
	成都市	154.9	44.2%	2.7%	13106
	南昌市	121.6	21.6%	2.6%	9885
	昆明市	119.0	18.9%	0.9%	9231
	长沙市	129.7	29.2%	0.4%	8287
	重庆市	128.8	24.4%	0.8%	8562
	太原市	115.6	15.2%	1.8%	8582
	南宁市	128.5	28.6%	0.8%	8302
	西安市	132.8	32.6%	0.5%	8242

其他重点城市指数

其他城市	中估指数	同比	环比	均价(元)
天津市	82.9	0.2%	-14.0%	28313
大连市	110.9	6.5%	1.5%	12997
兰州市	104.7	4.8%	0.7%	9299
宁波市	110.5	7.2%	2.0%	16981
苏州市	106.9	7.7%	0.5%	17910
东莞市	140.7	37.4%	3.5%	15322
廊坊市	87.8	-10.0%	-1.1%	14693
温州市	98.8	-3.5%	2.4%	14960
保定市	118.7	16.6%	0.0%	12214
丽水市	109.8	10.7%	0.5%	11646
绍兴市	109.0	11.5%	0.4%	11844
舟山市	114.2	14.5%	-0.1%	11811
南通市	97.6	-1.4%	0.0%	10954
金华市	134.8	35.1%	2.5%	10762
嘉兴市	150.9	49.1%	0.1%	10629
张家口市	134.7	28.6%	0.4%	10493
惠州市	125.4	21.4%	0.5%	10222
无锡市	108.5	-1.2%	0.0%	10254
沧州市	128.8	12.8%	-3.0%	9183
台州市	112.3	12.1%	-1.5%	9336
湖州市	143.6	42.0%	-1.3%	9460
唐山市	121.1	20.6%	0.0%	7760
邯郸市	132.2	31.0%	0.4%	7544
秦皇岛市	116.2	14.5%	0.5%	7267
衡水市	155.7	35.2%	0.0%	7335
乌鲁木齐市	105.7	3.8%	0.8%	6936
呼和浩特市	125.1	21.7%	1.6%	7423
柳州市	107.8	7.7%	0.0%	6755
桂林市	103.5	3.4%	0.0%	5623
银川市	106.2	5.2%	2.0%	5540
包头市	119.3	19.9%	0.3%	5685

附表二：LBI(土地价格泡沫)指数

2018年2月全国重点城市出让宅地LBI分布情况

LBI排名	城市	地价贡献率	地价贡献率排名	LBI值
1	重庆	85%	1	63%
2	天津	69%	2	15%
3	沈阳	51%	5	-4%
4	深圳	59%	3	-6%
5	嘉兴	58%	4	-9%
6	武汉	26%	6	-41%
7	太原	22%	9	-50%
8	青岛	23%	7	-52%
9	石家庄	23%	7	-54%
10	昆明	14%	11	-60%
11	郑州	21%	10	-65%

2018年2月重点城市宅地市场LBI值TOP10地块表

LBI排名	地块名称	城市	住宅部分规划建筑面积(m ²)	地价贡献率	理性地价贡献率	LBI值
1	两江新区两路组团J分区J01-2/04、J02/04、J03-1/04、J04/04号宗地	重庆	365577.4	105.31%	44%	141%
2	北辰区北辰道与辰永路交口东南侧	天津	242977.53	90.36%	56%	61%
3	北碚区北碚组团分区I18-01/04、I11-01-2/05号宗地	重庆	251662.8	73.23%	47%	57%
4	东湖新技术开发区科技四路以南、快岭路以东	武汉	160619	48.61%	40%	23%
5	东至鸣羊路规划匝道、南至城东路绿化带、西至河流蓝线、北至规划横一路	嘉兴	105933.7	69.14%	65%	6%
6	海河教育园区同声路与雅润路交口西南侧	天津	126583.5	62.44%	60%	5%
7	嘉兴市南湖区余新镇,东至新昌路、南至幸福街、西至新达路、北至渔里街	嘉兴	157716	66.45%	64%	4%
8	东至规划升平路、北至规划禹德路、西至禹德港绿化带、南至四联路	嘉兴	120048.1	67.04%	66%	2%
9	北辰区龙门东道与淮东路交口	天津	169765.6	61.39%	61%	0%
10	东至禾平街、南至同心路、西至花龙桥港绿化带、北至沐阳路	嘉兴	106216.8	64.17%	65%	-1%

附表三：中估市场指数

2018年2月全国重点城市市场活跃度及资金流动性指数

城市	市场活跃度指数	环比	资金流动性指数	环比
石家庄	203.3	-32.4%	222.8	-27.9%
成都	65.1	18.9%	77.3	25.0%
杭州	132.2	-12.8%	179.7	-8.7%
郑州	138.1	-11.6%	178.4	-7.5%
太原	141.4	10.9%	155.2	21.3%
福州	229.1	73.8%	295.4	79.3%
上海	78.6	-29.7%	68.1	-29.2%
深圳	66.9	-52.3%	62.1	-51.0%
长沙	179.4	23.9%	177.9	27.1%
昆明	92.6	66.4%	95.8	79.4%
武汉	67.6	-40.7%	61.2	-39.6%
厦门	163.0	116.4%	145.3	104.2%
南昌	105.5	26.9%	135.7	28.8%
青岛	81.2	27.1%	84.9	36.0%
重庆	153.5	49.3%	195.7	62.7%
南京	84.0	-33.6%	66.5	-44.2%
合肥	124.6	13.1%	165.9	25.3%
广州	79.3	30.8%	75.5	42.6%
北京	52.8	13.1%	49.9	15.1%
西安	110.8	4.7%	137.5	10.5%



上海中估联信息技术有限公司 主办
《数读地产》(月刊)



拉近您与房地产价值之间的距离 ↗



上海中估联信息技术有限公司

详情登录: www.caadt.com

咨询: info@caadt.com 021-62600506

地址: 中国 上海 延安西路777号 裕丰国际大厦8楼

若有意向订阅, 请将联系方式(公司、职位、姓名、电话等)发送至邮箱market@caadt.com, 将有专人与您联系。